

# Halvårsrapport januari–juni 2015

## Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 624 (584) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 20 procent och uppgick till 271 (225) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med 15 procent till följd av ökade intäkter och oförändrade kostnader.
- Rörelseresultatet uppgick till 707 (288) MSEK. Ökningen beror främst på värdeförändringar på fastigheter om 436 (63) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 561 (185) MSEK. Resultatet har påverkats av värdeförändringar på derivat om 71 (–100) MSEK och skatt om –158 (77) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 681 (502) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 34 (494) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 1 083 MSEK till 13 247 (12 164) MSEK. Förändringen förklaras av värdeförändringar och investeringar.
- Beslut har fattats om att uppföra en kontorsbyggnad i Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation. Investeringen uppgår till drygt 300 MSEK och byggstart förväntas ske under hösten 2015.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–juni 2014. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2014.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter, MSEK	313	294	624	584	1 221	1 181
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	146	125	271	225	529	483
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	163	34	436	63	612	239
Rörelseresultat, MSEK	308	159	707	288	1 141	722
Finansiella poster, MSEK	–29	–38	–58	–79	–124	–145
Värdeförändringar derivat, MSEK	127	–53	71	–100	–51	–222
Skatt, MSEK	–89	–7	–158	77	–201	34
Periodens resultat, MSEK	317	62	561	185	765	389
Investeringar i fastigheter, MSEK	348	252	681	502	1 370	1 191
Fastighetsförsäljningar, MSEK	7	24	34	494	103	563
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	13 247	11 377	13 247	11 377	13 247	12 164
Soliditet, %			40,8	41,6	40,8	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr			5,4	3,3	5,4	3,9
Avkastning på eget kapital, %			14,2	11,3	14,2	7,6

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 214 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 181 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 13,2 miljarder kronor.

## Vd har ordet

Jernhusens affärer och projekt utvecklas positivt. Rörelseresultatet före värdeförändringar för årets första sex månader ökade med 20 procent till 271 (225) miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade rörelseresultatet före värdeförändringar med 15 procent till följd av ökade intäkter och oförändrade kostnader.

Intäkterna ökade med sju procent till 624 (584) miljoner kronor. Ökningen beror på högre intäkter från hyror och infrastrukturförvaltning, det vill säga användning av järnvägsspår på våra godsterminaler och depåer.

Hyresökningen kommer bland annat från kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö samt från centralstationerna i Stockholm och Malmö. Stockholm Årsta Kombiterminal var inte i full drift första halvåret 2014 på grund av ombyggnad och Malmö Kombiterminal färdigställdes under andra halvåret 2014.

### Utökad trafik och nya aktörer ökar efterfrågan på depåkapacitet

I höst kommer den nya verkstadshallen på Hagalunds Depå att vara inflyttningsklar för MTR Express och dess underhållsleverantör Stadler Sweden. Såväl MTR Express som Stadler Sweden är nya aktörer på den svenska tågmarknaden och nya kunder till Jernhusen. Ett sidonavtal är nu tecknat med MTR Express om att Jernhusen även ska bygga ett lager intill verkstaden. Verkstad med tillhörande lager kommer att möjliggöra effektivt underhållsarbete för MTR Express och på så sätt bidra till säkra och rena tåg i tid till resenären. Affären ligger därför helt i linje med Jernhusens målsättning att öka det kollektiva resandet eftersom förbättrad punktlighet är avgörande för att fler ska välja tåget.

Ett exempel på hur befintlig kapacitet i våra depåer kan användas effektivt är det avtal som under våren tecknades direkt med Stadler Sweden på Tillberga Depå i Västerås. Där kommer de under tre år att utföra den omfattande tekniska uppgraderingen av SJ:s X2000-tåg.

### Stationsnära stad ger fler resenärer och potentiella kunder

Jernhusen utvecklar marken runt centralstationerna till stationsnära städer så att fler kan bo, arbeta och vistas nära kollektivtrafiken. Närhet till stationen sänker tröskeln för att välja kollektivt resande och liv och rörelse dygnet runt i området ökar tryggheten så att ännu fler kan överväga att ta tåg eller buss.

Kontoren på Stockholms Centralstation är snart färdigrenoverade och vi ser fram emot att välkomna hörlurs-

företaget Zound Industries, vars mest kända produkt är Urban Ears, som hyresgäst. Hyresavtalet omfattar 1 525 kvadratmeter, inklusive den tidigare generaldirektörsvåningen för Statens Järnvägar, och löper över fem år. Inflyttning sker i december.

Intill Malmö Centralstation fortsätter utvecklingen av stadsdelen Södra Nyhamnen. Efterfrågan på de kommunisationsnära arbetsplatserna är stor och kontorsytorna i Glasvasen är nu nästan helt uthyrda. Utvecklingen av området fortsätter och så snart bygglovet vunnit laga kraft, sannolikt i höst, påbörjas bygget av kontorsbyggnaden Foajén. Jernhusen investerar drygt 300 miljoner kronor i Foajén och kommer även att sälja byggrätten till omkring 60 lägenheter i samma kvarter.

I Göteborg pågår arbetet med de första detaljplanerna som berör området omkring Centralstationen. Här är vår avsikt att bygga den stationsnära staden RegionCity och uthyrningen av de första kontorshusen har nyligen inletts. Jernhusens utveckling av RegionCity engagerar många och mer än 300 personer deltog i ett seminarium i början av juni för att stärka öppenheten och dialogen kring utvecklingen av området.

### Positiv marknadsutveckling

Tågresandet fortsätter att öka med nya rekord nästan varje kvartal. Under årets första kvartal ökade antalet personer med tåg med nästan fyra procent jämfört med samma kvartal året innan. Fler resenärer skapar underlag för större utbud på stationerna och ökade intäkter för Jernhusen. Högre beläggning och fler tåg i trafik bidrar dessutom till större efterfrågan på depåkapacitet. Vi ser också att nya aktörer etablerar sig, vilket är bra för branschen och bra för oss.

Jernhusens kombigodsterminaler påverkas relativt lite av att den transporterade godsmängden på järnväg minskade under årets första kvartal. Vi ser ett ökat intresse från den europeiska marknaden för kombigodstransporter till Sverige, men pågående infrastrukturarbeten i norra Europa och i Göteborgs hamn har medfört att transportererna hittills inte ökat. Antalet lyft på Jernhusens kombiterminaler ökade något under första halvåret jämfört med samma period föregående år.

Sammantaget fortsätter Jernhusens marknader att utvecklas stabilt.

Kerstin Gillsbro  
Vd

# Omvärld och trender

## Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

I april tog infrastrukturminister Anna Johansson (s) emot delbetänkandet "Koll på anläggningen" från utredningen om järnvägens organisation. Utredningen, under ledning av Gunnar Alexandersson, visar på brister i bland annat kunskap om anläggningen och att det saknas en nationell underhållsplan. Utredningens slutsats är att järnvägsunderhållet inte bör förstatligas. Däremot behöver den interna styrningen i Trafikverket genomlysas liksom regeringens styrning av Trafikverket.

Sverigeförhandlingen, som syftar till att få fram dragnig och finansiering av nya stambanor i Sverige, fortsätter sitt arbete och har under våren kommit med ett delbetänkande avseende regionalekonomiska analyser. I december 2017 kommer slutrapporten av arbetet och det nya stambanesystemet väntas vara i full drift senast 2035.

I nuläget pågår en intensiv diskussion med kommuner och regioner kring de nyttor som skapas ute i landet när en ny stambana anläggs. Även om affären ligger långt fram i tiden är det viktigt att vara delaktig i processen på grund av dess strategiska vikt. Jernhusen för därför dialog med såväl Sverigeförhandlingen som med Trafikverket kring de nya stambanorna.

Partnersamverkan för förbättrad kollektivtrafik, tidigare Fördubblingsprojektet, utgör arena för samarbete mellan branschorganisationerna för tåg, buss, taxi samt Svensk Kollektivtrafik, Trafikverket och Jernhusen. Inom ramen för samarbetet har en ny vägledning för regionala trafikförsörjningsprogram (TFP) publicerats. TFP fastslår mål, visioner, inriktning och omfattning av kollektivtrafiken.

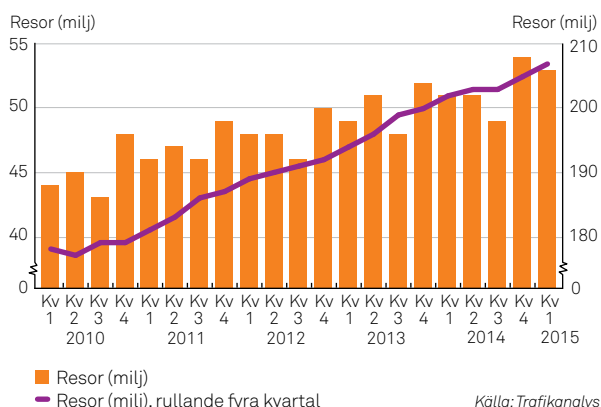
Tack vare den nya vägledningen har Jernhusen goda möjligheter att påverka innehållet i TFP genom att aktivt delta i samrådsmöten. Ett tydligt TFP skapar förutsägbarhet och är ett starkt instrument i dialog med bolagets intressenter.

### Resande och transporter av gods på järnväg

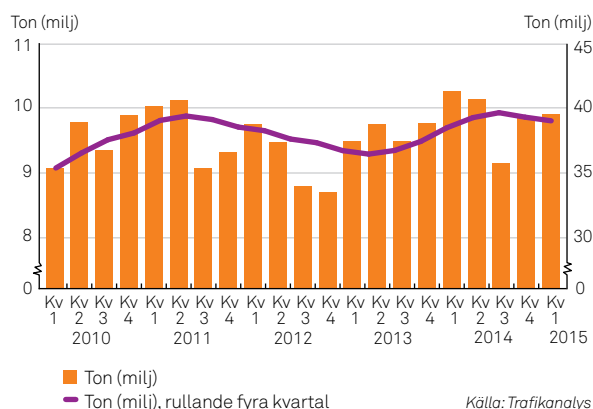
Under första kvartalet 2015 ökade transportererna på järnväg enligt myndigheten Trafikanalys. Antalet personresor ökade med 3,6 procent, från 51 till 53 miljoner resor, jämfört med första kvartalet 2014. Även mätt i antal kilometer ökade personresorna. Den transporterade godsmängden, mätt i antal tonkilometer exklusive malm på Malmbanan, minskade under första kvartalet med 3,5 procent jämfört med samma period föregående år.

Det är positivt för Jernhusen att persontransporterna på järnväg fortsätter att öka. Det stora antalet personresor gynnar flödena på stationerna och ökar behovet av fordonsunderhåll i depåerna. Med tanke på att godsflödena däremot fortsätter att minska blir Jernhusens arbete med att föra över gods till järnväg ännu viktigare.

### Persontransporter med järnväg i Sverige



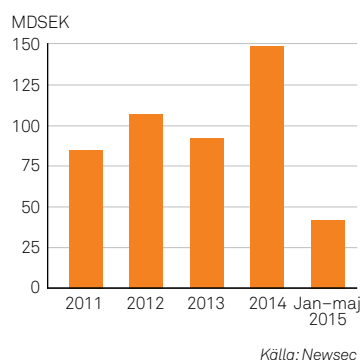
### Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malms transporter med Malmbanan



### Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklas starkt. Antalet transaktioner under årets första fem månader var fler än under samma period förra året och den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 42 miljarder kronor. Det ska jämföras med 36 miljarder kronor under samma period förra året.

### Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Omvärld och trender, forts.

Centralbankernas fortsatt expansiva penningpolitik bedöms vara den främsta anledningen till den starka efterfrågan på fastigheter när investerare söker alternativa placeringar. Det har medfört att direktavkastningskraven inom flera fastighetssegment sänkts under första halvåret 2015. Även ökat intresse från utländska investerare bedöms ha bidragit till den starka efterfrågan.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven för centralstationerna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund samt för de modernaste depåerna och kombi-terminalerna har sjunkit med 0,15–0,25 procent hittills i år.

### Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Hyresgäster i underhållsdepåer är främst underhålls-treprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

### Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att försäljningen ökade med 1,6 procent under det första kvartalet 2015. Försäljningstillväxten varierade mellan servicehandelns olika delbranscher. Starkast försäljningstillväxt uppvisade Café-segmentet med 3,4 procent. Tillväxten inom segmentet Fast Food var 3,2 procent.

Servicehandlarnas framtidstro minskade däremot för tredje kvartalet i rad och sjönk med tre procentenheter mellan det fjärde kvartalet 2014 och första kvartalet 2015.

För Jernhusen är tillväxten inom servicehandeln positiv, inte minst den starka utvecklingen för café- och fast food-segmenten, då det utbudet återfinns på stationerna.

### Kontor

I takt med att befolkningen och tjänstesektorn växer i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara fortsatt stor. Enligt Newsec ökar vakanserna något för kontor i Stockholm, samtidigt som hyresnivåerna fortsätter att stiga. Vakanserna i Göteborg sjunker något medan hyresnivåerna även där stiger. I Malmö bedöms vakansnivåerna vara marginellt nedåtgående med oförändrade hyresnivåer i snitt.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att vara stabila eller svagt stigande det närmaste året.

### Underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler

De fortsatta satsningarna på järnväg, vilka beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som resenärer.

### Finansmarknaden

Det andra kvartalet karaktäriserades av stigande lång-räntor i kölvattnet av uppgångarna i både amerikanska och europeiska räntor. De korta räntorna sjönk under inledningen av kvartalet till ungefär samma nivå som reporäntan.

Kor räntorna låg kvar på dessa låga nivåer fram till inledningen av juli då Riksbanken överraskande sänkte reporäntan med ytterligare 0,1 procentenhet till –0,35 procent. Det fick de korta marknadsräntorna att sjunka ytterligare.

På försommaren har stort fokus riktats mot den grekiska skuldkrisen. Efter folkets nej till långivarnas reformkrav har risken för statskonkurs och utträde ur euro-samarbetet ökat. Konsekvenserna om Grekland skulle tvingas överge euron bedöms inte som lika allvarliga som tidigare eftersom Spanien, Irland och Portugal idag kommit betydligt längre i sin återhämtning. Dock väntas det på kort sikt få stora konsekvenser på den finansiella marknaden.

Den svenska konjunkturen har trots låg inflation visat stark tillväxt, främst driven av konsumtion och bostadsbyggande.

De låga marknadsräntorna har påverkat Jernhusens finansiering positivt med sänkta upplåningskostnader. Det senaste kvartalets uppgång i långa marknadsräntor har bidragit till positiva värdeförändringar i bolagets derivatportfölj.

# Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och mer gods transporteras på järnväg. Tre hållbarhetsmål – hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer – utgör grunden i styrningen av Jernhusen och avspeglar hur vi bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

## Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2015-06-30
<b>Hållbara transporter</b>		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg.	För att säkerställa att målet nås mäts besökstillväxten på stationerna. Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,4 procent under första halvåret jämfört med samma period 2014. För helåret 2014 ökade antalet besökare med 3 procent.
<b>Hållbara fastigheter</b>		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö.	För att säkerställa att målet nås mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Under andra kvartalet nådde inga fler byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Inventering genomfördes av 14 byggnader och åtgärder vidtas kontinuerligt. Totalt har 6 byggnader i beståndet klarat målet och 71 byggnader har inventerats.
<b>Hållbara affärer</b>		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället.	För att säkerställa att målet nås mäts avkastningen på eget kapital. Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,2 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 10,0 procent.

### Hållbara transporter

Jernhusens stationer ska vara stadens bästa mötesplats så att fler kommer nära kollektivtrafiken. Därför har Jernhusen tagit initiativ till Jernhusen Academy, en utbildningsinsats som syftar till att tillsammans med hyresgästerna skapa en mer attraktiv upplevelse och miljö på centralstationerna i Malmö och Stockholm.

Utveckling av stationsnära städer gör att fler får nära till kollektivtrafiken. Liv och rörelse i stationsområdet ökar också tryggheten. Under årets andra kvartal fortsatte utvecklingen av Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation med beslut om att uppföra kontorshuset Foajén. Utvecklingen av den stationsnära staden vid Göteborgs Centralstation pågår också. I början av juni visade de skandinaviska arkitektteamerna upp sina förslag.

Under kvartalet har Jernhusen tecknat sidonavtal med MTR Express i Hagalunds Depå om att bygga ett lager. Tillsammans med den verkstad som snart är färdig skapas förutsättningar för effektivt tågunderhåll och i förlängningen förbättrad punktlighet, vilket gör tåg mer attraktivt som transportmedel.

### Hållbara fastigheter

Jernhusen förbättrar ständigt sina fastigheters kvalitet och miljöstatus. Som ett led i det har nu merparten av fastigheterna fått förbättrade vatten- och avloppsnät. Systematisk kartläggning, filmning och genomförande av åtgärder gör att näten återfår sin funktion, vilket bidrar till minskade utsläpp av föroreningar till mark och vatten. Enligt plan kommer det omfattande arbetet att avslutas i slutet av året.

På många av Jernhusens fastigheter finns markföröreningar från historisk järnvägsverksamhet. Därför bedrivs

ett långsiktigt arbete med att undersöka och åtgärda dessa föroreningar. Under kvartalet har undersökningar genomförts på Malmö Godsvagnsverkstad samt på depåerna i Sävenäs, Årstaberget och Östersund.

Ofta krävs omfattande energieffektivisering för att Jernhusens äldre fastigheter ska nå målet motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Jernhusen arbetar därför aktivt med att sänka förbrukningen.

Inom affärsområde Stationer minskade energianvändningen i jämförbart bestånd med tre procent efter normalårskorrigerings. På flera stationer minskade värmeförbrukningen med 20 procent jämfört med föregående år, vilket beror på energiprojekt och riktade energiåtgärder.

Inom affärsområde Depåer ökade däremot energianvändningen med en procent vilket förklaras av utökad verksamhet. Genomgång av fjärrvärmesystem pågår och LED-belysning installeras på flera depåer.

### Hållbara affärer

Flera viktiga uthyrningar har gjorts under kvartalet. I nyproduktioner tecknas gröna hyresavtal och ett sådant tecknades under andra kvartalet med Uppsala läns länsting. Det gröna hyresavtalet är en bilaga till det sedan tidigare påskrivna hyresavtalet avseende det nya kontorshuset Eldaren vid Uppsala Centralstation. Eldaren kommer att certifieras enligt Miljöbyggnads nivå silver.

I Jernhusens arbete för hållbara affärer ingår också insatser för förbättrad trygghet och säkerhet samt tillgänglighet. Under perioden har tillgängligheten på Göteborgs Centralstation inventerats och förbättringsåtgärder kommer att genomföras.

# Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsrörelsen</b>						
Hysesintäkter	194,9	184,6	387,8	364,8	770,5	747,5
Energi	25,6	28,1	59,2	60,4	108,6	109,8
Övriga intäkter	92,7	81,1	177,2	159,0	341,9	323,7
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>313,3</b>	<b>293,8</b>	<b>624,3</b>	<b>584,2</b>	<b>1 221,1</b>	<b>1 181,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-62,2	-58,5	-123,7	-118,9	-245,5	-240,6
Energi	-30,9	-33,3	-78,5	-81,4	-131,7	-134,6
Underhåll	-12,4	-11,7	-27,0	-26,9	-65,6	-65,5
Fastighetsskatt	-2,1	-2,0	-4,1	-4,0	-6,2	-6,1
Fastighetsadministration	-49,7	-50,6	-97,5	-101,2	-198,6	-202,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-157,4</b>	<b>-156,1</b>	<b>-330,9</b>	<b>-332,4</b>	<b>-647,7</b>	<b>-649,2</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>155,9</b>	<b>137,7</b>	<b>293,4</b>	<b>251,8</b>	<b>573,5</b>	<b>531,8</b>
Central administration	-10,0	-8,9	-20,4	-19,7	-38,6	-37,9
Strategisk utveckling	-2,6	-3,9	-3,0	-7,8	-8,5	-13,3
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	2,2	0,5	0,9	0,6	2,3	2,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>145,5</b>	<b>125,5</b>	<b>270,9</b>	<b>225,0</b>	<b>528,6</b>	<b>482,6</b>
Värdeförändring fastigheter	162,6	33,7	436,0	62,7	612,5	239,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>308,1</b>	<b>159,2</b>	<b>706,9</b>	<b>287,7</b>	<b>1 141,0</b>	<b>721,8</b>
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-28,9	-37,8	-58,2	-78,9	-124,0	-144,8
Värdeförändring derivat	126,8	-52,7	70,7	-100,1	-51,0	-221,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>406,1</b>	<b>68,8</b>	<b>719,5</b>	<b>108,7</b>	<b>966,0</b>	<b>355,2</b>
Skatt	-89,5	-6,7	-158,5	76,6	-201,2	33,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>316,6</b>	<b>62,0</b>	<b>561,0</b>	<b>185,3</b>	<b>764,9</b>	<b>389,2</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>316,6</b>	<b>62,0</b>	<b>561,0</b>	<b>185,3</b>	<b>764,9</b>	<b>389,2</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	316,5	61,9	560,8	185,0	763,7	387,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,1	0,2	0,3	1,2	1,3
Resultat per aktie, SEK	79,1	15,6	140,2	46,2	190,9	97,0
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter	313,3	294,7	624,3	589,3	1 227,4	1 192,4
Fastighetskostnader	-158,6	-150,2	-329,3	-325,2	-641,9	-637,8
Driftöverskott	154,7	144,5	295,0	264,1	585,5	554,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	144,4	132,2	272,5	237,3	540,5	505,3

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 624 (584) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer och Godsterminaler, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.

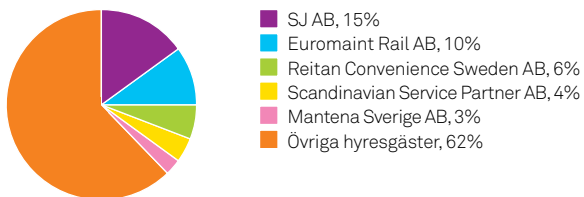
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 916 (851) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (3,3) år.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2016	1 250	270 446	481	51
2017	365	96 486	118	12
2018	298	78 024	127	13
2019	51	31 401	34	4
2022	22	17 278	56	6
2021	8	2 277	5	1
2022–	33	51 083	124	13
<b>Totalt</b>	<b>2 027</b>	<b>546 995</b>	<b>946</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive framtida gällande avtal.

### Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



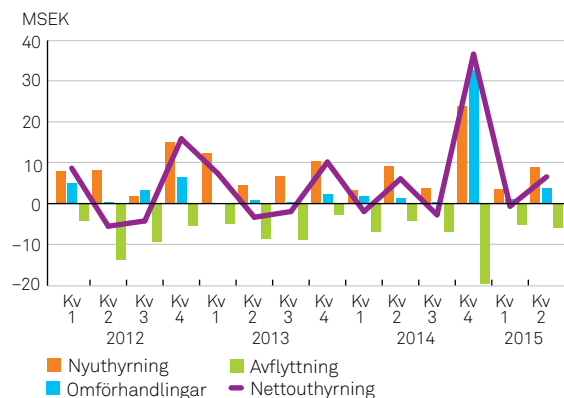
### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 17 (21) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 6 (4) MSEK. De största uthyrningarna under perioden är till Euromaint i Notvikens Depå, Västtrafik i Skansens Depå samt Zound Industries på Stockholms Centralstation.

### Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
Nyuthyrning	12,5	12,2	39,7
Omförhandlingar	4,7	3,0	35,9
Avflyttning	-11,4	-11,2	-37,9
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>5,8</b>	<b>4,0</b>	<b>37,7</b>

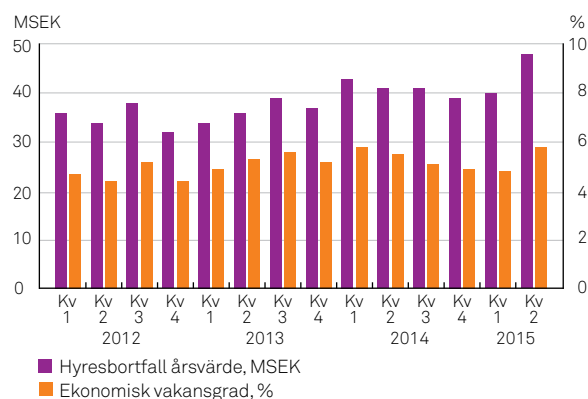
### Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



### Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
Nyuthyrning	17,8	17,8	50,2
Avflyttning	-7,1	-1,0	-1,0
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>10,7</b>	<b>16,7</b>	<b>49,1</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>16,5</b>	<b>20,7</b>	<b>86,8</b>

### Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,8 (5,5) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 19,6 (18,1) procent. Ökningen beror främst på ledig depåkapacitet i Notviken och på avflyttning från en yta i Örebro som ska exploateras.



### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 177 (159) MSEK, en ökning med 11 procent, vilket främst beror på ökade intäkter från infrastrukturförvaltning. Av övriga intäkter avser 97 (83) MSEK kontrakterade och 80 (76) MSEK rörliga intäkter.

#### Övriga intäkter

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
Stationsavgifter	45,4	49,2	98,6	102,3
Infrastrukturförvaltning	43,8	28,3	71,0	55,6
Reklamintäkter	27,6	24,4	49,8	46,7
Förvaringsboxar	8,0	7,9	18,9	18,8
Parkering	26,0	25,4	52,8	52,2
Övrigt <sup>1)</sup>	26,4	23,7	50,8	48,1
<b>Summa</b>	<b>177,2</b>	<b>159,0</b>	<b>341,9</b>	<b>323,7</b>

<sup>1)</sup> Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 331 (332) MSEK. Driftkostnaderna har ökat samtidigt som kostnaderna för energi och fastighetsadministrationen har minskat, vilket sammantaget ger en marginell minskning av fastighetskostnaderna.

#### Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
Lokalarea <sup>1)</sup> , kvm	633 000	618 000	616 000
Överskottsgrad, %	47,0	43,1	45,0
Direktavkastning, %	5,4	5,6	5,1
Totalavkastning, %	11,2	9,6	7,4
Vakansgrad area <sup>2)</sup> , %	19,6	18,1	17,9
Ekonomisk vakansgrad <sup>2)</sup> , %	5,8	5,5	4,7

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalytor.

<sup>2)</sup> Exklusive utvecklingsfastigheter.

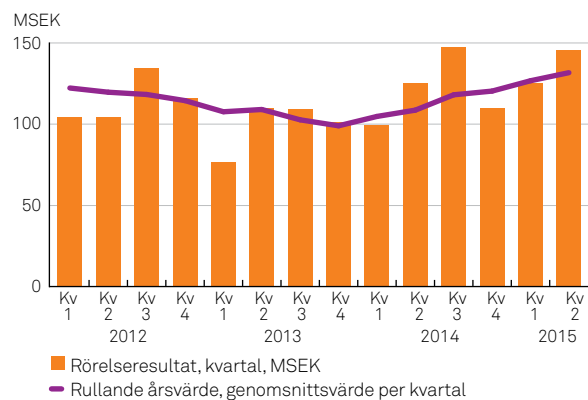
### Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. För perioden uppgick kostnaderna till 3 (8) MSEK. Minskningen beror på att den strategiska utvecklingen efter en organisationsförändring bedrivs inom respektive affärsområde i närmare samarbete med kund. Lägre kostnader för projektadministration bidrog också.

### Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 20 procent till 271 (225) MSEK. Ökningen beror främst på högre fastighetsintäkter.

### Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



### Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 624 (589) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 15 procent och uppgick till 273 (237) MSEK. De största förändringarna i beståndet är ökade intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, från godsterminalerna samt från infrastrukturförvaltningen.

### Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 436 (42) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för 43 (17) MSEK och projektresultat för 92 (25) MSEK. Under första kvartalet sänktes direktavkastningskraven med 0,15–0,25 procentenheter på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter, vilket gav en positiv värdeförändring om 301 (–) MSEK. Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar till högre nivåer än tidigare bedömningar inom främst affärsområde Stationer. Det positiva projektresultatet förklaras av nyuthyrningar inom projektverksamheten samt försäljningar till högre priser än tidigare värderingar. Den realiserade värdeförändringen under perioden var 0 (21) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,4 (6,7) procent. Sänkningen beror på att marknads direktavkastningskrav har sjunkit till följd av den höga efterfrågan på fastigheter samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. Den externa fastighetsvärderaren DTZ verifierade sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna i första kvartalet.



Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen, forts.

Specifikation av värdeförändring	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
MSEK			
Realiserad värdeförändring	0,0	20,8	93,7
Orealiserad värdeförändring	436,0	41,9	145,5
Driftnettoeffekt	42,8	17,1	-89,6
Projektresultat	92,2	24,8	-30,6
Direktavkastningskrav	300,9	-	265,7
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>436,0</b>	<b>62,7</b>	<b>239,2</b>

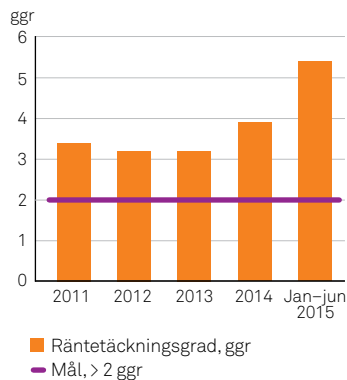
### Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -58 (-79) MSEK, varav -8 (-10) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med samma period föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 (3,1) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,8 (2,7) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 16 (16) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och under perioden uppgick den till 5,4 (3,3) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 19 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 68 MSEK.

### Räntetäckningsgrad



### Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiva om 71 (-100) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skett i de långa räntorna.

### Skatt

Periodens skatt uppgick till -158 (77) MSEK. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -158 (77) MSEK uppskjuten skatt. Periodens skatt föregående år har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.

### Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
Resultat före skatt	719,5	108,7	355,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-158,3	-23,9	-78,1
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	3,5	97,1	112,8
resultat från andelar i intressebolag	-0,7	0,1	0,0
övriga skattemässiga justeringar	-3,0	3,3	-0,8
<b>Summa</b>	<b>-158,5</b>	<b>76,6</b>	<b>33,9</b>
Effektiv skattesats, %	22,0	negativ	negativ

# Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 246,6	11 376,8	12 164,2
Maskiner och inventarier	35,6	39,3	41,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 282,3</b>	<b>11 416,1</b>	<b>12 205,8</b>
Finansiella anläggningstillgångar	214,5	282,6	211,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 496,7</b>	<b>11 698,7</b>	<b>12 417,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	257,1	217,0	358,0
Likvida medel	240,4	240,4	0,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>497,5</b>	<b>457,4</b>	<b>358,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 994,2</b>	<b>12 156,1</b>	<b>12 776,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	561,7	361,1	403,3
Räntebärande låneskulder	7 099,7	6 216,6	6 560,0
Ej räntebärande skulder	61,2	43,5	53,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 722,6</b>	<b>6 621,2</b>	<b>7 016,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	0,5	6,4	3,0
Ej räntebärande skulder	561,1	470,3	494,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>561,6</b>	<b>476,7</b>	<b>497,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 994,2</b>	<b>12 156,1</b>	<b>12 776,0</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>5 262,0</b>	<b>4 972,9</b>	<b>4 972,9</b>
Lämnad utdelning	-113,0	-100,0	-100,0
Totalresultat för året	561,0	185,3	389,2
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 710,0</b>	<b>5 058,2</b>	<b>5 262,0</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 701,6	5 050,9	5 253,8

## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 181 (185) fastigheter i 55 (56) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 633 000 (616 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 1 083 MSEK under året och uppgick per den 30 juni till 13 247 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 681 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 436 MSEK samt avyttringar om -34 MSEK.

### Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Helår 2014	Antal fastigh. 2015
Marknadsvärde 1 januari	12 164,2	11 326,7	11 326,7	185
Investeringar	649,2	501,6	1 137,2	-
Förvärv	31,0	0,5	53,6	- <sup>1)</sup>
Frånträden	-33,7	-493,9	-498,7	-4 <sup>2)</sup>
Orealiserad värdeförändring	436,0	42,0	145,5	-
Marknadsvärde vid periodens slut	13 246,7	11 376,8	12 164,2	181

<sup>1)</sup> 1 fastighet har förvärvats och reglerats in i befintlig fastighet.

<sup>2)</sup> 6 fastigheter har avyttrats varav 4 i sin helhet.

### Investeringar och förvärv

Investeringar i och förvärv av fastigheter uppgick till 681 (502) MSEK, varav förvärv uppgick till 31 (1) MSEK och värdehöjande underhåll till 61 (61) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och beräknas vara färdig under inledningen av 2016. De två första hyresgästerna flyttar in redan under hösten 2015. Merparten av de investeringar om 190 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under första halvåret är hänförliga till dessa kontor och kontorshuset Eldaren i Uppsala.

### Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

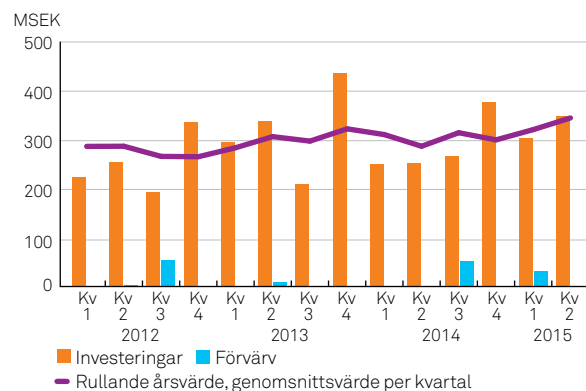
MSEK	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr 2014-mar 2015	Helår 2014
Stationer	110,9	85,7	221,4	151,6	370,5	300,7
Stadsprojekt	162,0	64,3	327,7	146,3	566,0	384,6
Depåer	69,7	35,2	124,2	50,2	359,7	285,7
Godsterminaler	5,1	67,3	7,3	154,0	73,1	219,8
<b>Totalt</b>	<b>347,7</b>	<b>252,5</b>	<b>680,6</b>	<b>502,1</b>	<b>1 369,3</b>	<b>1 190,8</b>

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att inrymma Station Stockholm City. Under första halvåret har arbetet med stomresning och montering av fasad fortlöpt enligt plan. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar. Ovanför stationsfunktionen uppförs hotell och bostäder.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation pågår uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen. Investeringen uppgår till drygt 200 MSEK och inflyttning planeras till början av 2016. Merparten av kontorsytorna är uthyrda och uthyrningsarbetet fortsätter. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 328 MSEK under första halvåret.

Affärsområde Depåer genomför om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna för nya kunden MTR Express. Inflyttning sker under hösten 2015 och Jernhusen investerar cirka 150 MSEK i projektet.

### Investeringar och förvärv, kvartal

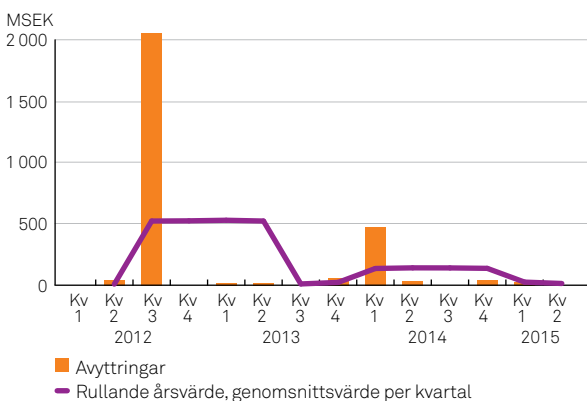


### Avyttringar

Under perioden frånträdde 6 (7) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 34 (515) MSEK. Under samma tid kontraherades 9 (9) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 87 (518) MSEK.

Den största avyttringen under perioden var försäljningen av parkeringsmark i Skövde till Hemfosa. Övriga fastigheter som frånträtts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

#### Avyttringar, kvartal



### Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 215 (211) MSEK bestod 180 (178) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

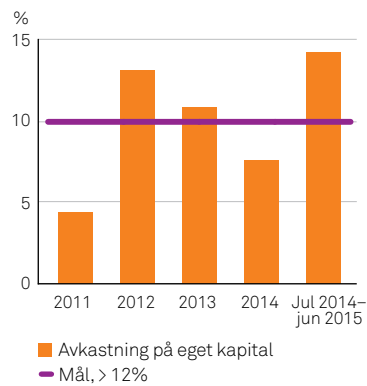
### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 710 (5 262) MSEK.

### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,2 (7,6) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 10,0 procent.

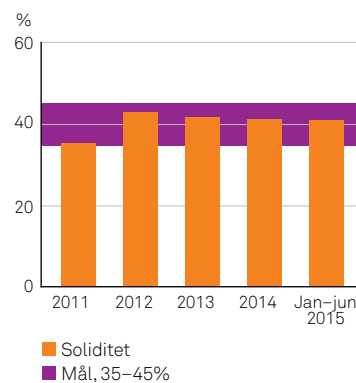
#### Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



### Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 40,8 (41,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under perioden minskat till 50,4 (51,7) procent av fastighetsvärdet.

#### Soliditet



### Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 455 (2 444) MSEK.

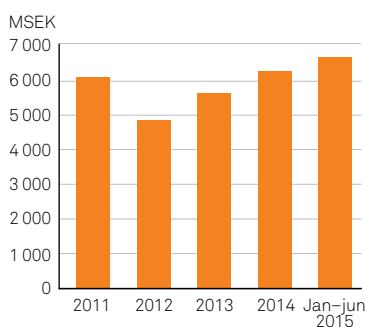
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 5 256 (4 622) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 248 (344) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 562 (403) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 100 (6 563) MSEK, varav 285 (353) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 1 (3) MSEK kortfristigt. Nettolåneskulden ökade med 396 MSEK, från 6 284 MSEK till 6 680 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som har genomförts under perioden.

Per den 30 juni var obligationer om nominellt 3 100 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,0 (4,4) år.

#### Räntebärande skuld, netto



### Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2015

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-5 256,4	-1 156,4
Derivat	266,1	58,5
Underskottsavdrag	2 455,4	540,2
Osäkra kundfordringar	7,4	1,6
Övrigt	-25,7	-5,6
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-2 553,1</b>	<b>-561,7</b>

### Räntefälllostruktur per 30 juni 2015

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 551	0,3
1-2 år	106	1,5
2-3 år	648	2,5
3-4 år	206	3,0
4-5 år	600	2,1
5- år	2 704	2,9
<b>Totalt</b>	<b>6 815<sup>1)</sup></b>	<b>1,8</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 285 MSEK ingår inte.

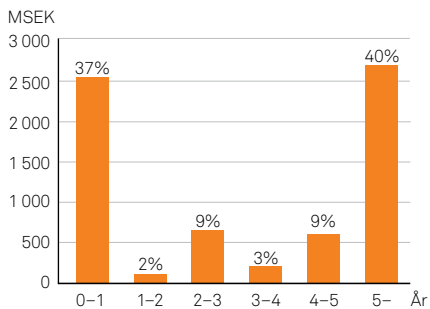
### Finansieringskällor per 30 juni 2015

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	10
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 100	46
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	44
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
<b>Totalt</b>	<b>13 200</b>	<b>6 815<sup>1)</sup></b>	<b>100</b>

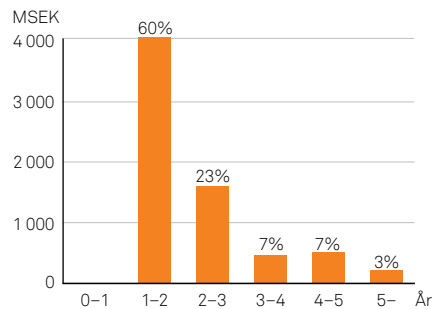
<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 285 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Helår 2014
Belåningsgrad, %	50,4	50,4	51,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2
Genomsnittlig ränta, %	2,1	3,1	2,9
Räntebindningstid, år	4,0	3,0	4,4
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,6	2,6

#### Räntebindning



#### Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2015-06-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	115%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	8%
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1–5 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	37%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,4 gånger
<b>Motpartsrisk</b>		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

## Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat före värdeförändringar	145,5	125,5	270,9	225,0	528,6	482,6
Avskrivningar	2,0	2,4	4,0	4,8	9,3	10,1
Betald ränta	-46,0	-50,9	-77,9	-94,4	-155,4	-171,9
Erhållen ränta	0,4	1,1	1,0	2,8	3,1	4,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>102,0</b>	<b>78,1</b>	<b>198,0</b>	<b>138,2</b>	<b>385,5</b>	<b>325,7</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>						
Förändring av kortfristiga fordringar	-1,7	40,7	1,0	43,6	-31,7	0,7
Förändring av kortfristiga skulder	40,7	-107,2	71,9	-104,8	221,6	35,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141,0</b>	<b>11,6</b>	<b>270,9</b>	<b>77,0</b>	<b>575,4</b>	<b>361,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-347,7	-252,0	-649,6	-501,6	-1 286,2	-1 138,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-0,5	-31,0	-0,5	-84,1	-53,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	6,4	44,5	34,9	514,7	63,1	562,5
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	24,3	-	36,7	12,4
Förvärv/avyttring av inventarier	-1,9	-2,1	-2,6	-2,3	-8,3	-8,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-343,2</b>	<b>-210,1</b>	<b>-624,0</b>	<b>10,3</b>	<b>-1 278,9</b>	<b>-624,9</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>-202,2</b>	<b>-198,5</b>	<b>-353,1</b>	<b>87,3</b>	<b>-703,4</b>	<b>-263,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	604,1	597,2	605,7	597,4	816,3	808,0
Amortering av skuld	-	-302,0	-	-302,0	-	-302,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	169,8	99,9	-	-	-99,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-48,5	-97,5	-	-42,7	-	-42,7
Utbetald utdelning	-113,0	-100,0	-113,0	-100,0	-113,0	-100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>442,7</b>	<b>267,5</b>	<b>592,6</b>	<b>152,7</b>	<b>703,3</b>	<b>263,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>240,4</b>	<b>69,0</b>	<b>239,5</b>	<b>240,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>
Likvida medel vid periodens början	0,0	171,4	0,9	0,4	0,9	0,4
Likvida medel vid periodens slut	240,4	240,4	240,4	240,4	0,9	0,9

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 198 (138) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar, men även på lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 252 (77) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -644 (10) MSEK. Minskningen beror på avyttringar av fastigheter om 15 (515) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL gav ett positivt kassaflöde 2014.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 593 (153) MSEK. Ökningen beror främst på nya obligationsemissioner för att finansiera de pågående investeringarna.



## Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet före värdeförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- **Affärsområde Stationer** äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

### Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsintäkter</b>						
Stationer	164,2	158,1	319,3	307,6	642,6	630,9
Stadsprojekt	8,3	7,2	15,6	14,2	30,6	29,2
Depåer	121,4	113,4	250,2	233,1	471,5	454,4
Godsterminaler	19,6	15,6	39,9	30,0	77,2	67,3
Koncerninterna intäkter	-0,2	-0,5	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>313,3</b>	<b>293,8</b>	<b>624,3</b>	<b>584,2</b>	<b>1 221,1</b>	<b>1 181,0</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>						
Stationer <sup>1)</sup>	78,7	69,8	141,2	126,6	276,4	261,8
Stadsprojekt	4,2	1,4	3,3	1,3	5,2	3,2
Depåer	65,8	59,2	127,0	108,9	244,1	226,0
Godsterminaler	11,0	8,3	22,0	15,5	40,7	34,2
Koncerngemensamt	-3,3	-2,2	-2,7	-4,1	-2,0	-3,5
Central administration	-10,0	-8,9	-20,4	-19,7	-38,6	-37,9
Strategisk utveckling <sup>2)</sup>	-0,9	-2,1	0,5	-3,5	2,8	-1,2
<b>Summa rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>145,5</b>	<b>125,5</b>	<b>270,9</b>	<b>225,0</b>	<b>528,6</b>	<b>482,6</b>
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>						
Stationer	126,0	19,7	371,7	32,4	457,4	118,1
Stadsprojekt	27,2	14,5	34,5	24,7	168,0	158,2
Depåer	10,2	-4,6	22,3	16,9	-21,1	-26,5
Godsterminaler	-0,8	4,1	7,5	-11,3	8,2	-10,6
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>162,6</b>	<b>33,7</b>	<b>436,0</b>	<b>62,7</b>	<b>612,5</b>	<b>239,2</b>
<b>Rörelseresultat</b>						
Stationer	204,7	89,5	512,9	159,0	733,8	379,9
Stadsprojekt	31,4	15,9	37,8	26,0	173,2	161,4
Depåer	76,0	54,6	149,3	125,7	223,1	199,5
Godsterminaler	10,2	12,4	29,5	4,2	48,9	23,6
Koncerngemensamt	-14,2	-13,2	-22,6	-27,1	-38,0	-42,6
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>308,1</b>	<b>159,2</b>	<b>706,9</b>	<b>287,7</b>	<b>1 141,0</b>	<b>721,8</b>

<sup>1)</sup> Inklusive resultat från intressebolag.

<sup>2)</sup> Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

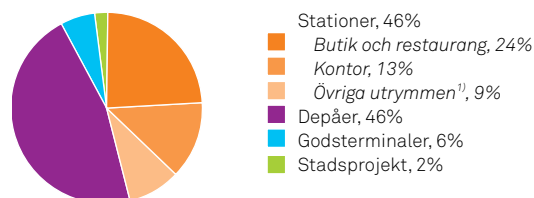
## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

**Affärsområde Stationer** ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre hyres- och reklamintäkter.

**Affärsområde Stadsprojekt** ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på lägre kostnad för tomträttsavgäld.

**Affärsområde Depåer** ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från infrastrukturförvaltning och lägre kostnader för fastighetsadministration.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



**Affärsområde Godsterminaler** ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från Stockholm Årsta Kombiterminal, som inte var i full drift första halvåret 2014 på grund av ombyggnad, samt att Malmö Kombiterminal färdigställdes under andra halvåret 2014.

### Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2015

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	77	28	58	18	181
Hyresvärde, MSEK	419	19	419	59	916
Lokalarea, kvm	144 000	17 000	424 000	47 000	633 000
Vakant lokalarea, kvm	16 000	7 000	96 000	1 000	124 000
Återstående kontraktstid, år	3,7	3,0	2,2	7,7	3,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2,9	9,1	6,7	2,2	5,8

### Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2014-12-31</b>	<b>6 167,7</b>	<b>1 938,3</b>	<b>3 133,0</b>	<b>925,3</b>	<b>12 164,2</b>
Driftnetto	27,3	2,3	9,2	4,0	42,8
Projektresultat	111,8	24,0	-27,3	-16,2	92,2
Direktavkastningskrav	232,6	8,2	40,4	19,7	300,9
<b>Delsumma realiserad värdeförändring</b>	<b>371,7</b>	<b>34,5</b>	<b>22,3</b>	<b>7,5</b>	<b>436,0</b>
Investeringar	190,0	328,0	123,9	7,3	649,2
Förvärv	31,0	-	-	-	31,0
Frånträden	-29,1	-1,4	-3,3	-	-33,7
<b>Marknadsvärde 2015-06-30</b>	<b>6 731,2</b>	<b>2 299,5</b>	<b>3 275,9</b>	<b>940,1</b>	<b>13 246,7</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsrörelsen</b>						
Övriga förvaltningsintäkter	49,0	48,0	97,9	98,0	195,8	195,9
<b>Fastighetskostnader</b>						
Övriga förvaltningskostnader	-64,7	-57,6	-113,4	-109,7	-248,4	-244,7
<b>Driftöverskott</b>	-15,7	-9,6	-15,5	-11,7	-52,6	-48,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	5,9	-	-0,1	30,0	29,9
Central administration	-10,0	-8,9	-20,4	-19,7	-38,6	-37,9
Strategisk utveckling	-2,6	-3,9	-3,0	-7,8	-14,3	-19,1
<b>Rörelseresultat</b>	-28,3	-16,5	-38,9	-39,3	-75,5	-75,9
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,8	12,4	15,0	27,6	110,8	123,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32,8	-42,5	-66,7	-87,0	-146,6	-166,9
<b>Summa finansiella poster</b>	-26,0	-30,1	-51,7	-59,4	-35,8	-43,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-54,3	-46,6	-90,6	-98,7	-111,3	-119,4
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	87,5	87,5
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-100,2	-100,2
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	-	-	-	-	-12,7	-12,7
<b>Resultat före skatt</b>	-54,3	-46,6	-90,6	-98,7	-124,0	-132,1
Uppskjuten skatt	11,9	11,5	19,7	21,5	33,0	34,8
<b>Periodens resultat</b>	-42,4	-35,1	-70,9	-77,2	-91,0	-97,3
Resultat per aktie (SEK)	-10,6	-8,8	-17,7	-19,3	-22,7	-24,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Helår 2014
Periodens resultat	-42,4	-35,1	-70,9	-77,2	-91,0	-97,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-42,4	-35,1	-70,9	-77,2	-91,0	-97,3

## Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 98 (98) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -113 (-110) MSEK, en ökning med tre procent. Rörelseresultatet uppgick till -39 (-39) MSEK.

## Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	65,6	48,0	47,9
Maskiner och inventarier	4,9	7,0	5,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>70,5</b>	<b>55,0</b>	<b>53,7</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	530,4	494,7	510,6
Övriga finansiella tillgångar	2 907,0	4 106,8	2 906,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 437,3</b>	<b>4 601,5</b>	<b>3 417,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 507,9</b>	<b>4 656,5</b>	<b>3 471,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 480,1	4 411,5	5 254,3
Likvida medel	240,4	240,4	0,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 720,5</b>	<b>4 651,9</b>	<b>5 255,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 228,4</b>	<b>9 308,4</b>	<b>8 726,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital	738,6	952,1	922,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>738,6</b>	<b>952,1</b>	<b>922,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande låneskulder	6 799,2	5 982,9	6 193,5
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 887,7</b>	<b>6 071,5</b>	<b>6 282,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ej räntebärande skulder	1 602,1	2 284,8	1 521,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 602,1</b>	<b>2 284,8</b>	<b>1 521,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 228,4</b>	<b>9 308,4</b>	<b>8 726,5</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

## Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen.

Den 30 juni fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Ingrid Christensson, chef för Kommunikation och medlem av ledningsgruppen, lämnade Jernhusen i maj. Sedan juni är Lotta Fogde interim kommunikationschef.

Per den 30 juni var 214 (229 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

### Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. Toppbelastningar på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

### Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2014, för vidare information.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2014.

### Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ OMX Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna halvårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2014 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015. Det gäller främst IFRIC 21 Avgifter, som behandlar avgifter som statliga organ påför bolaget genom lagar och regler. Fastighets beskattning är en sådan avgift.

### Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 19 (17) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 285 (353) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 71 (–100) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –266 (–337) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

### Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2014, för mer information.

# Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat

samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 juli 2015

Kjell Hasslert  
Ordförande

Kristina Ekengren  
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum  
Styrelseledamot

Anders Kupsu  
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson  
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson  
Styrelseledamot

Christel Wiman  
Styrelseledamot

Thomas Franzon  
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro  
Verkställande direktör

*Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

---

## Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 27 oktober 2015
- Bokslutskommuniké 2015 3 februari 2016

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats [jernhusen.se](http://jernhusen.se).

Stockholm den 14 juli 2015

Kerstin Gillsbro  
Vd

## För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
Telefon 070-621 26 29  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd  
Telefon 070-623 62 55  
[anders.back@jernhusen.se](mailto:anders.back@jernhusen.se)

## Adress

Jernhusen AB (publ)  
Kungsbron 13  
Box 520  
101 30 Stockholm  
Telefon 08-410 626 00  
Org. nr. 556584-2027  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

*Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 14 juli 2015 kl 14.00.*